

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI -  
DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011



## MỤC LỤC

|  | Trang   |
|--|---------|
| <b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>       | 1 - 3   |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN</b>                   | 4       |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b> |         |
| Bảng cân đối kế toán                       | 5 - 8   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh       | 9       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                 | 10      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính              | 11 - 29 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

## 1. Công ty

Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 54.0.3.000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 8 vào ngày 29 tháng 10 năm 2010.

Văn phòng Công ty được đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long.

Công ty có các chi nhánh được đặt tại Vĩnh Long và thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là:

- Thẩm định giá bất động sản;
- Phá vỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng nhà các loại, công trình, hạng mục công trình;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Đánh bắt thủy sản, ươm, nuôi trồng thủy sản và các hoạt động dịch vụ khác có liên quan;
- Sản xuất chế biến và bảo quản thủy sản;
- Sản xuất các sản phẩm gốm, sứ và vật liệu xây dựng;
- Sản xuất máy phục vụ xây dựng;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Hoạt động tư vấn và đại diện pháp luật;
- Môi giới, đấu giá bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà khách, nhà nghỉ;
- Kinh doanh dịch vụ lữ hành và các dịch vụ khác;
- Dịch vụ quảng cáo thương mại, quảng cáo trưng bày giới thiệu hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư, sử dụng các nguồn tài chính;
- Giáo dục dạy nghề;
- Hoạt động thể thao và giải trí khác;
- Vận tải hành khách, hàng hóa thủy bộ; Vận tải ven biển và viễn dương;
- Dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ, đường thủy; kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Bốc xếp hàng hóa; dịch vụ đại lý tàu biển; đại lý vận tải đường biển;
- Dịch vụ cảng và bến cảng;
- Dịch vụ cung cấp nước cho tàu thủy;
- Dịch vụ cung cấp xăng, dầu và nhiên liệu cho tàu thủy;
- Đại lý vận tải;
- Dịch vụ làm thủ tục hải quan, khai thuế hải quan;
- Khai thác đá cát sỏi đất sét và cao lanh;
- Giám sát thi công xây dựng công trình: nhà ở; công trình công cộng; công nghiệp; dân dụng; hạ tầng kỹ thuật; giao thông cầu; đường bộ
- Thiết kế kết cấu, thi công các công trình: dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật.

Trong năm tài chính này, hoạt động chính của Công ty là: đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn về động sản; kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

**2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng Quản trị**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Ông Trương Anh Tuấn       | Chủ tịch  |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Phó chủ tịch  |
| Ông Tăng Văn Lắm          | Phó chủ tịch  |
| Ông Phan Hùng Khương      | Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 21 tháng 9 năm 2011) |
| Ông Trương Thái Sơn       | Thành viên (từ nhiệm vào ngày 21 tháng 9 năm 2011)      |
| Ông Trương Đức Hiếu       | Thành viên  |

**Ban Giám đốc**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ông Phan Hùng Khương  | Tổng Giám đốc   |
| Ông Tăng Văn Lắm      | Phó Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 1 tháng 7 năm 2011) |
| Ông Võ Văn Bảo        | Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm vào ngày 14 tháng 2 năm 2011)     |
| Ông Nguyễn Đình Thành | Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm vào ngày 8 tháng 9 năm 2011)      |

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

**5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH BDO Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

**6. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tuỳ thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Ban giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo số kê toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**7. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



TS. TRƯỜNG ANH TUẤN  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Vĩnh Long, ngày 20 tháng 4 năm 2012

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG**

**Kính gửi:** Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm : Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (gọi tắt là "Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 29 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc kế toán và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Như đã nêu ở mục 4.5 và 5.2, thuyết minh báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá vốn cho thuê lại đất được ước tính và ghi nhận trên cơ sở phân bổ tổng chi phí đầu tư dự toán ban đầu bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù đất, san lấp, hệ thống đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng và các chi phí trực tiếp có liên quan khác của Khu công nghiệp Bình Minh; Tuy nhiên, do công tác xây dựng chưa quyết toán và giá vốn sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức. Vì vậy bất kỳ sự thay đổi giá vốn cũng sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



NGUYỄN THỊ THANH  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ KTV số 0185/KTV

TRẦN THỊ MAI HƯƠNG  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ KTV số 0417/KTV

CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

|  | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                   |       |             |                        |                        |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN                                 | 100   |             | <b>912.960.516.363</b> | <b>624.116.839.838</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền               | 110   | 4.1         | <b>4.357.098.263</b>   | <b>6.494.159.783</b>   |
| Tiền   | 111   |             | 4.357.098.263          | 6.494.159.783          |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112   |             | -                      | -                      |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn              | 120   |             | -                      | -                      |
| Đầu tư ngắn hạn                                  | 121   |             | -                      | -                      |
| Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn             | 129   |             | -                      | -                      |
| Các khoản phải thu                               | 130   |             | <b>563.973.471.693</b> | <b>290.310.783.490</b> |
| Phải thu khách hàng                              | 131   | 4.2         | 167.631.519.962        | 159.959.621.111        |
| Trả trước cho người bán                          | 132   | 4.3         | 252.349.987.776        | 36.064.466.209         |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133   |             | -                      | -                      |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134   |             | -                      | -                      |
| Các khoản phải thu khác                          | 135   | 4.4         | 143.991.963.955        | 94.286.696.170         |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139   |             | -                      | -                      |
| Hàng tồn kho                                     | 140   | 4.5         | <b>337.235.179.382</b> | <b>326.579.962.154</b> |
| Hàng tồn kho                                     | 141   |             | 337.235.179.382        | 326.579.962.154        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149   |             | -                      | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 150   |             | <b>7.394.767.025</b>   | <b>731.934.411</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151   |             | -                      | -                      |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152   | 4.12        | 5.131.905.092          | -                      |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 154   | 4.12        | 1.706.222.541          | -                      |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 157   |             | -                      | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 158   |             | 556.639.392            | 731.934.411            |

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

|   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2011<br>VND        | 01/01/2011<br>VND        |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                          |            |             |                          |                          |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>469.457.537.780</b>   | <b>654.403.316.461</b>   |
| Các khoản phải thu dài hạn              | <b>210</b> |             | -                        | -                        |
| Phải thu dài hạn của khách hàng         | 211        |             | -                        | -                        |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc      | 212        |             | -                        | -                        |
| Phải thu nội bộ dài hạn                 | 213        |             | -                        | -                        |
| Phải thu dài hạn khác                   | 218        |             | -                        | -                        |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi       | 219        |             | -                        | -                        |
| Tài sản cố định                         | <b>220</b> |             | <b>562.884.926</b>       | <b>700.769.419</b>       |
| Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 4.6         | 562.884.926              | 700.769.419              |
| Nguyên giá                              | 222        |             | 2.526.216.978            | 2.424.603.342            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |             | (1.963.332.052)          | (1.723.833.923)          |
| Tài sản cố định thuê tài chính          | 224        |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                              | 225        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 226        |             | -                        | -                        |
| Tài sản cố định vô hình                 | 227        | 4.7         | -                        | -                        |
| Nguyên giá                              | 228        |             | 14.000.000               | 14.000.000               |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 229        |             | (14.000.000)             | (14.000.000)             |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 230        |             | -                        | -                        |
| Bất động sản đầu tư                     | <b>240</b> |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                              | 241        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 242        |             | -                        | -                        |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn      | <b>250</b> |             | <b>468.894.652.854</b>   | <b>653.702.547.042</b>   |
| Đầu tư vào công ty con                  | 251        |             | -                        | -                        |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252        | 4.8         | 251.623.030.388          | -                        |
| Đầu tư dài hạn khác                     | 258        | 4.9         | 217.271.622.466          | 653.702.547.042          |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn        | 259        |             | -                        | -                        |
| Tài sản dài hạn khác                    | <b>260</b> |             | -                        | -                        |
| Chi phí trả trước dài hạn               | 261        |             | -                        | -                        |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 262        |             | -                        | -                        |
| Tài sản dài hạn khác                    | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                | <b>270</b> |             | <b>1.382.418.054.143</b> | <b>1.278.520.156.299</b> |

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

|  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2011<br>VND        | 01/01/2011<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 |            |             |                          |                          |
| NỢ PHẢI TRẢ                                      | 300        |             | <b>1.051.044.796.508</b> | <b>891.538.242.239</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>766.351.385.779</b>   | <b>528.777.993.270</b>   |
| Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | 4.10        | 151.560.000.000          | 17.900.000.000           |
| Phải trả cho người bán                           | 312        | 4.11        | 26.739.791.417           | 21.597.990.462           |
| Người mua trả tiền trước                         | 313        | 4.12        | 209.064.086.563          | 187.294.751.850          |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 314        | 4.13        | 17.109.953.396           | 47.633.219.900           |
| Phải trả công nhân viên                          | 315        |             | 447.913.980              | -                        |
| Chi phí phải trả                                 | 316        | 4.14        | 339.616.138.606          | 24.326.144.983           |
| Phải trả nội bộ                                  | 317        |             | -                        | -                        |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |             | -                        | -                        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                | 319        | 4.15        | 19.744.222.162           | 227.635.750.325          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 320        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                      | 323        | 4.16        | 2.069.279.655            | 2.390.135.750            |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 327        |             | -                        | -                        |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | <b>284.693.410.729</b>   | <b>362.760.248.969</b>   |
| Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |             | -                        | -                        |
| Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             | -                        | -                        |
| Phải trả dài hạn khác                            | 333        |             | -                        | -                        |
| Vay và nợ dài hạn                                | 334        | 4.17        | 200.509.501.204          | 293.669.105.133          |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        | 4.18        | 84.170.466.525           | 69.077.700.836           |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |             | 13.443.000               | 13.443.000               |
| Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             | -                        | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        |             | -                        | -                        |
| Quỹ phát triển khoa học công nghệ                | 339        |             | -                        | -                        |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>400</b> |             | <b>331.373.257.635</b>   | <b>386.981.914.060</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | 4.19        | <b>331.373.257.635</b>   | <b>386.981.914.060</b>   |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |             | 320.000.000.000          | 320.000.000.000          |
| Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | -                        | -                        |
| Vốn khác của chủ sở hữu                          | 413        |             | -                        | -                        |
| Cổ phiếu quỹ                                     | 414        |             | -                        | -                        |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 415        |             | -                        | -                        |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 416        |             | -                        | -                        |
| Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        |             | 2.609.665.073            | 2.609.665.073            |
| Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        |             | 1.304.832.536            | 1.304.832.536            |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             | -                        | -                        |
| Lợi nhuận chưa phân phối                         | 420        |             | 7.458.760.026            | 63.067.416.451           |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB                            | 421        |             | -                        | -                        |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                  | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| Nguồn kinh phí                                   | 432        |             | -                        | -                        |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ                | 433        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       | <b>440</b> |             | <b>1.382.418.054.143</b> | <b>1.278.520.156.299</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

## BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

| CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN         | Thuyết<br>minh | 31/12/2011 | 01/01/2011 |
|---|----------------|------------|------------|
| Tài sản thuê ngoài                          |                | -          | -          |
| Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công |                | -          | -          |
| Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi           |                | -          | -          |
| Nợ khó đòi đã xử lý                         |                | -          | -          |
| Ngoại tệ các loại                           |                |            |            |
| - USD                                       | 4.1            | 453,03     | 452,55     |
| Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |                | -          | -          |

LÊ THỊ HỒNG VÂN  
Kế toán trưởng



PHAN HÙNG KHƯƠNG  
Tổng Giám đốc  
Vĩnh Long, ngày 20 tháng 4 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VÂN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

|   | Mã số     | Thuyết minh | 2011<br>VND            | 2010<br>VND            |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>01</b> |             | <b>140.612.893.026</b> | <b>684.921.277.772</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02        |             | 9.569.647.629          | 773.311.681            |
| <b>Doanh thu thuần</b>                          | <b>10</b> | 5.1         | <b>131.043.245.397</b> | <b>684.147.966.091</b> |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                         | <b>11</b> | 5.2         | <b>36.812.284.738</b>  | <b>304.118.750.823</b> |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                            | <b>20</b> |             | <b>94.230.960.659</b>  | <b>380.029.215.268</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21        |             | 2.457.740.988          | 508.100.309            |
| Chi phí tài chính                               | 22        | 5.3         | 57.869.757.481         | 9.369.916.976          |
| Trong đó: chi phí lãi vay                       | 23        |             | 47.767.145.901         | 9.369.916.976          |
| Chi phí bán hàng                                | 24        | 5.4         | 957.517.572            | 1.550.947.651          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25        | 5.5         | 12.404.060.697         | 7.557.974.397          |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> |             | <b>25.457.365.897</b>  | <b>362.058.476.553</b> |
| Thu nhập khác                                   | 31        |             | 70.761.700             | 48.300.513             |
| Chi phí khác                                    | 32        |             | 3.402.125.491          | 4.371.224.118          |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                           | <b>40</b> |             | <b>(3.331.363.791)</b> | <b>(4.322.923.605)</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b> |             | <b>22.126.002.106</b>  | <b>357.735.552.948</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51        | 5.6         | -                      | 11.316.870.934         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52        | 5.7         | 15.092.765.689         | 69.077.700.836         |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b> |             | <b>7.033.236.417</b>   | <b>277.340.981.178</b> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 70        | 5.8         | 220                    | 17.908                 |

LÊ THỊ HỒNG VÂN

Kế toán trưởng



PHAN HUNG KHUONG

Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 20 tháng 4 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

|   | Mã số     | 2011<br>VND             | 2010<br>VND              |
|---|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>        |           |                         |                          |
| Lợi nhuận trước thuế                                  | 01        | 22.126.002.106          | 357.735.552.948          |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                       |           |                         |                          |
| Khäu hao tài sản cố định                              | 02        | 239.498.129             | 341.350.751              |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)                       | 03        | -                       | -                        |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                          | 05        | (2.428.250.728)         | (364.550.309)            |
| Chi phí lãi vay                                       | 06        | 47.767.145.901          | 9.369.916.976            |
| <b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> | <b>67.704.395.408</b>   | <b>367.082.270.366</b>   |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                        | 09        | (280.325.520.817)       | 13.455.076.754           |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                              | 10        | 10.121.107.930          | (96.159.946.217)         |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                       | 11        | 233.549.401.251         | 126.187.351.932          |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                        | 12        | -                       | 651.404.962              |
| Tiền lãi vay đã trả                                   | 13        | (9.086.694.453)         | (9.166.583.643)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                     | 14        | -                       | (4.589.154.354)          |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                 | 15        | 30.000.000              | 50.000.000               |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                 | 16        | (350.856.095)           | (277.695.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>20</b> | <b>21.641.833.224</b>   | <b>397.232.724.800</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>            |           |                         |                          |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác            | 21        | (101.613.636)           | (341.185.150)            |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác       | 22        | -                       | -                        |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 25        | (1.535.784.337)         | (636.734.035.654)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 26        | -                       | -                        |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | -                       | 364.550.309              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>      | <b>30</b> | <b>(1.637.397.973)</b>  | <b>(636.710.670.495)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |           |                         |                          |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                        | 31        | -                       | 148.277.418.000          |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                  | 33        | 56.600.396.071          | 169.461.525.380          |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                               | 34        | (16.100.000.000)        | (87.836.169.562)         |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu               | 36        | (62.641.892.842)        | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b> | <b>(22.141.496.771)</b> | <b>229.902.773.818</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                 |           |                         |                          |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>                | <b>50</b> | <b>(2.137.061.520)</b>  | <b>(9.575.171.877)</b>   |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>               | <b>60</b> | <b>6.494.159.783</b>    | <b>16.069.331.660</b>    |
|   | <b>70</b> | <b>4.357.098.263</b>    | <b>6.494.159.783</b>     |

LÊ THỊ HỒNG VÂN

Kế toán trưởng



PHAN HUNG KHUONG

Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 20 tháng 4 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân Mê Kông (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 54.0.3.000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 8 vào ngày 29 tháng 10 năm 2010.

Văn phòng Công ty được đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Công ty có các chi nhánh được đặt tại Vĩnh Long và thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện giao dịch, giới thiệu bán hàng.

Trong năm tài chính này, hoạt động chính của Công ty là: đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn về động sản; kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty là 99 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 48 người).

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong kỳ, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng trình bày trong báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác trừ đi dự phòng nợ khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

### 3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Chi phí đầu tư dự án bao gồm các chi phí bồi hoàn giải phóng mặt bằng, tiền thuê đất, chi phí thiết kế, chi phí khảo sát, san lấp mặt bằng, chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và cả<sup>c</sup> khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng<sup>g</sup> cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khâu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau :

Phương tiện vận tải

5 - 7 năm

Thiết bị quản lý

3 - 6 năm

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.

### 3.7 Đầu tư vào dài hạn

Các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Lợi nhuận phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở thông báo phân phối lợi nhuận từ các công ty này.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án do công ty khác làm chủ đầu tư hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá).

**3.9 Doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cho thuê lại đất Khu công nghiệp Bình Minh ghi nhận theo số tiền thực thu khách hàng trong kỳ.

Doanh thu liên quan Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và khu thương mại dịch vụ Bình Minh (gọi tắt "Khu dân cư Bình Minh") được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1 : Doanh thu quyền sử dụng đất và hạ tầng khi bàn giao đất nền;
- Giai đoạn 2 : Doanh thu phân xây dựng khi bàn giao nhà thô cho khách hàng.

**3.10 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kê toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kê toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

*Ưu đãi đầu tư :*

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 1 tháng 2 năm 2007 của Ban Quản lý các khu Công nghiệp Vĩnh Long, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 24 tháng 8 năm 2011, Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau :

- Thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% và được áp dụng trong 12 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động;
- Được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 8 năm tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 3.11 Quản lý, sử dụng và kinh doanh đất

Tổng diện tích được quy hoạch cho dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Bình Minh là 167,23 ha, trong đó :

a) Khu công nghiệp Bình Minh : 137,3 ha

Bao gồm:

- Khu đất 108,8 ha: Theo hợp đồng thuê đất với Nhà nước, được thuê trong thời hạn 50 năm từ ngày 08/09/2006 đến 08/09/2056, và tiền thuê đất trả hàng năm. Tuy nhiên, hiện nay đã nhận bàn giao 87,82 ha đất.
- Khu đất 21,1 ha Bãi công trình số 3 và Khu đất 7,4 ha (Đất ngoài hàng rào khu công nghiệp) chưa được Nhà nước bàn giao.

Theo Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Long số 1047/QĐ.UBND ngày 31 tháng 5 năm 2007, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bình Minh như sau:

| Mục đích sử dụng đất                | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) |
|-------------------------------------|----------------|-----------|
| Đất xây dựng nhà máy kho hàng       | 86,03          | 65,42     |
| Đất làm trung tâm điều hành dịch vụ | 6,85           | 5,21      |
| Đất công trình đầu mối kỹ thuật     | 4,72           | 3,59      |
| Đất giao thông                      | 20,54          | 15,62     |
| Đất cây xanh                        | 13,36          | 10,16     |
|                                     | 131,50         | 100,00    |

b) Khu dân cư Bình Minh : 29,93 ha

Đây là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần, diện tích đất ở này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

Theo Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Long số 1048/QĐ.UBND ngày 31 tháng 5 năm 2007, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại dịch vụ Bình Minh như sau:

| Mục đích sử dụng đất   | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) |
|------------------------|----------------|-----------|
| Đất xây dựng nhà ở     | 16,160         | 53,98     |
| Đất công cộng          | 2,760          | 9,22      |
| Đất giao thông         | 10,255         | 34,25     |
| Đất công viên cây xanh | 0,760          | 2,55      |
|                        | 29,935         | 100,00    |

Khu xây dựng nhà ở gồm :

- Nhà liên kế (ký hiệu :A,B,C) bố trí khoảng 1.108 căn, chiều cao tầng từ 2-4 tầng;
- Nhà biệt thự bố trí khoảng 50 căn, chiều cao 1-2 tầng;
- Nhà chung cư : gồm chung cư cao cấp (CC1) bố trí khoảng 6 đơn nguyên phục vụ từ 500-800 người, và nhà ở xã hội (CC2) bố trí khoảng 4 đơn nguyên phục vụ từ 800-1.000 người, chiều cao từ 5-10 tầng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**3.12 Các bên có liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

Trong năm tài chính này, các công ty và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan :

| <b>Công ty</b>   | <b>Địa điểm</b> | <b>Quan hệ</b> |
|--|-----------------|----------------|
| Công ty CP Tư vấn -Thương mại -Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân | TP.HCM          | cổ đông        |
| Công ty cổ phần Thẩm định giá Hoàng Quân                 | TP.HCM          | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Đầu tư Nam Quân                          | TP.HCM          | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Việt Kiến Trúc                           | TP.HCM          | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ         | Cần Thơ         | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Quân                   | TP.HCM          | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh  | TP.HCM          | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Cảng Bình Minh                           | Vĩnh Long       | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần cấp nước Bình Minh                       | Vĩnh Long       | bên liên quan  |
| Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ giải trí Bình Minh  | Vĩnh Long       | bên liên quan  |

Các cá nhân được xem là bên có liên quan : các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty).

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                    | 31/12/2011<br>VND    | 01/01/2011<br>VND    |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ   | 592.442.402          | 276.651.959          |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.764.655.861        | 6.217.507.824        |
|                    | <b>4.357.098.263</b> | <b>6.494.159.783</b> |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 453,03 USD tương đương 7.983.848 VND.

**4.2 Các khoản phải thu thương mại**

|  | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu tiền bán hàng/ bên liên quan      | 134.281.025.940        | 131.944.669.140        |
| Phải thu tiền bán vật liệu/ bên liên quan  | 19.409.379.060         | 19.409.379.060         |
| Phải thu tiền bán nền khu dân cư Bình Minh | 13.136.341.593         | 7.807.049.542          |
| Phải thu tiền cho thuê khu công nghiệp     | 349.396.323            | 349.396.323            |
| Phải thu tiền bán nền dự án Agrimex        | 406.126.546            | 406.126.546            |
| Phải thu tiền bán nền dự án Phú Hữu        | 43.000.500             | 43.000.500             |
| Phải thu tiền cho thuê nhà                 | 6.250.000              | -                      |
|  | <b>167.631.519.962</b> | <b>159.959.621.111</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**4.3 Trả trước cho người bán**

|                                  | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND     |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ứng tiền xây dựng/ bên liên quan | 242.624.963.810        | 26.458.893.512        |
| Ứng tiền môi giới/ bên liên quan | 236.079.469            | -                     |
| Ứng tiền cho nhà cung cấp khác   | 9.488.944.497          | 9.605.572.697         |
|                                  | <b>252.349.987.776</b> | <b>36.064.466.209</b> |

**4.4 Các khoản phải thu khác**

|                              | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND     |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Phải thu khác/ bên liên quan | (*) 143.408.391.093    | 93.540.907.233        |
| Phải thu khác                | 583.572.862            | 745.788.937           |
|                              | <b>143.991.963.955</b> | <b>94.286.696.170</b> |

(\*) Đây là khoản phải thu bên liên quan không có thể chấp tài sản, chi tiết như sau:

|                                  | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND     |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Cho vay với lãi suất 17,4%/năm   | 9.932.550.000          | 9.932.550.000         |
| Cho vay với lãi suất 15% năm     | 4.760.000.000          | -                     |
| Cho vay với lãi suất 10,5%/năm   | -                      | 67.513.455.333        |
| Cho vay mượn/không lãi suất      | 127.120.939.193        | 14.500.000.000        |
| Tiền thuê trước bạ dự án Phú Hữu | 1.594.901.900          | 1.594.901.900         |
|                                  | <b>143.408.391.093</b> | <b>93.540.907.233</b> |

**4.5 Hàng tồn kho**

|                               | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên vật liệu - công ly tâm | -                      | 1.008.675.238          |
| Chi phí sản xuất dở dang      | (a) 335.836.706.018    | 323.569.813.552        |
| Hàng hóa bất động sản         | (b) 1.398.473.364      | 2.001.473.364          |
|                               | <b>337.235.179.382</b> | <b>326.579.962.154</b> |

(a) Bao gồm :

|                            | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí dở dang:           |                        |                        |
| Khu dân cư Bình Minh       | 281.744.080.304        | 287.340.806.672        |
| Khu công nghiệp Bình Minh  | 36.441.760.077         | 28.064.580.198         |
| Khu dân cư khóm 2 phường 3 | 15.087.661.092         | 8.164.426.682          |
| Khu kinh tế Định An        | 425.454.545            | -                      |
| Nhà máy xử lý nước thải    | 2.137.750.000          | -                      |
|                            | <b>335.836.706.018</b> | <b>323.569.813.552</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Tổng chi phí đầu tư cho dự án Khu dân cư và Khu công nghiệp Bình Minh theo dự toán là 1.591 tỷ VND, và thực tế phát sinh đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 780.256.447.791 VND, chi tiết như sau :

| <b>Chi phí đầu tư khu dân cư</b> | <b>Lũy kế phát sinh<br/>đến 01/01/2011<br/>VND</b> | <b>Phát sinh trong kỳ<br/>VND</b> | <b>Lũy kế phát sinh<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--|
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--|

|                              |                        |                       |                        |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền sử dụng đất             | 74.838.325.000         | -                     | 74.838.325.000         |
| Chi phí đền bù giải tỏa      | 22.894.673.075         | -                     | 22.894.673.075         |
| Chi phí thi công hạ tầng     | 49.867.655.262         | 4.057.040.446         | 53.924.695.708         |
| Chi phí xây dựng nhà thô     | 263.875.506.495        | 90.822.728            | 263.966.329.223        |
| Chi phí lãi vay được vốn hóa | 48.792.670.033         | 17.875.417.994        | 66.668.088.027         |
| Chi phí khác                 | 9.469.951.163          | 1.784.365.210         | 11.254.316.373         |
|                              | <b>469.738.781.028</b> | <b>23.807.646.378</b> | <b>493.546.427.406</b> |

**Đã kết chuyển giá vốn**

|  |                   |                  |                        |
|--|-------------------|------------------|------------------------|
| - Chi phí đất và hạ tầng<br>(theo giá kế hoạch tạm tính) | (162.855.398.189) | (20.883.266.202) | (183.738.664.391)      |
| - Chi phí xây dựng nhà thô                               | (25.188.682.711)  | (2.875.000.000)  | (28.063.682.711)       |
| Chi phí dở dang vào ngày 31/12/2011                      |                   |                  | <b>281.744.080.304</b> |

**Chi phí đầu tư khu công nghiệp**

| <b>Chi phí đầu tư khu công nghiệp</b> | <b>Lũy kế phát sinh<br/>đến 01/01/2011<br/>VND</b> | <b>Phát sinh trong kỳ<br/>VND</b> | <b>Lũy kế phát sinh<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| Chi phí đền bù giải tỏa (*)           | 58.653.973.719                                     | (9.707.006.164)                   | 48.946.967.555                                     |
| Tiền thuê đất                         | 122.403.870  | -                                 | 122.403.870  |
| Chi phí thi công hạ tầng              | 158.420.485.252                                    | 40.131.308.205                    | 198.551.793.457                                    |
| Chi phí lãi vay được vốn hóa          | 31.129.380.364                                     | 2.900.907.164                     | 34.030.287.528                                     |
| Chi phí khác                          | 4.331.082.340                                      | 727.485.635                       | 5.058.567.975                                      |
|                                       | <b>252.657.325.545</b>                             | <b>34.052.694.840</b>             | <b>286.710.020.385</b>                             |

**Đã tạm kết chuyển giá vốn**

|                                     |                   |                  |                          |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|
| (theo giá kế hoạch tạm tính)        | (219.266.638.803) | (31.001.621.505) | <b>(250.268.260.308)</b> |
| Chi phí dở dang vào ngày 31/12/2011 |                   |                  | <b>36.441.760.077</b>    |

(\*) : Trong năm 2011, Công ty được nhận hỗ trợ chi phí đền bù giải tỏa đất cho khu công nghiệp là 32.973.313.500 VND từ Kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long, và khoản tiền này đã được phân bổ giảm giá vốn khu công nghiệp trong năm cho diện tích đất đã cho thuê lại là 18.550.602.969 VND và giảm chi phí đầu tư khu công nghiệp là 14.422.710.531 VND.

Giá vốn bất động sản được ước tính và ghi nhận trên cơ sở giá kế hoạch tạm tính trong đó :

- Đối với đất Khu công nghiệp Bình Minh : 564.142 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đối với đất và hạ tầng Khu dân cư Bình Minh : 1.581.523 đồng/m<sup>2</sup>.

Quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất khu dân cư Bình Minh và khu công nghiệp Bình Minh đang được thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng, xem chi tiết tại mục 4.17.

(b) Chi tiết hàng hóa bất động sản bao gồm :

|  | <b>31/12/2011<br/>VND</b> | <b>01/01/2011<br/>VND</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Các lô đất tại khu Hưng Thịnh Đức, Vĩnh Long | 1.208.473.364             | 1.811.473.364             |
| Nền B2-11 Khu dân cư Bình Minh               | 190.000.000               | 190.000.000               |
|  | <b>1.398.473.364</b>      | <b>2.001.473.364</b>      |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**4.6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

|                               | Phương tiện vận tải<br>VND | Thiết bị quản lý<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                            |                         |                      |
| Vào ngày 01/01/2011           | 1.721.667.799              | 702.935.543             | 2.424.603.342        |
| Tăng trong năm                | -                          | 101.613.636             | 101.613.636          |
| Vào ngày 31/12/2011           | 1.721.667.799              | 804.549.179             | <b>2.526.216.978</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                            |                         |                      |
| Vào ngày 01/01/2011           | 1.075.931.056              | 647.902.867             | 1.723.833.923        |
| Khấu hao trong năm            | 186.218.614                | 53.279.515              | 239.498.129          |
| Vào ngày 31/12/2011           | 1.262.149.670              | 701.182.382             | <b>1.963.332.052</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                            |                         |                      |
| Vào ngày 01/01/2011           | 645.736.743                | 55.032.676              | 700.769.419          |
| Vào ngày 31/12/2011           | 459.518.129                | 103.366.797             | <b>562.884.926</b>   |

**4.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Tài sản vô hình là phần mềm kế toán đã khấu hao hết và vẫn đang còn sử dụng.

**4.8 Đầu tư vào công ty liên kết**

|  | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND |
|--|------------------------|-------------------|
| Công ty cổ phần Cảng Bình Minh         | (a) 183.130.630.388    | -                 |
| Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Quân | (b) 68.492.400.000     | -                 |
|  | <b>251.623.030.388</b> | -                 |

(a) : Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Cảng Bình Minh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1500354873 ngày 13 tháng 5 năm 2009, đã thay đổi lần 6 ngày 24 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ của công ty này là 500 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 35% vốn điều lệ tương ứng với 175 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 35% (17.500.000 cổ phần tương ứng với 175 tỷ VND theo mệnh giá) với số tiền chi ra để mua cổ phần là 183.130.630.388 VND; trong đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã đầu tư 23.393.230.388 VND để nắm giữ 1.526.260 cổ phần (xem mục 4.9) chiếm 12% vốn điều lệ và trong năm 2011 mua thêm 15.973.740 cổ phần với giá mua là 159.737.400.000 VND.

(b) : Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Quân theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311288775 ngày 29 tháng 10 năm 2011, vốn điều lệ của công ty này là 300 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn điều lệ tương ứng với 60 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 68.492.400.000 VND là các chi phí liên quan đến dự án Hoàng Quân Plaza, là dự án mà trước đây do Công ty CP TM-TV-DV Địa Ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư.

**4.9 Các khoản đầu tư dài hạn khác**

|   | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty cổ phần Cảng Bình Minh              | -                      | 23.393.230.388         |
| Công ty cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long            | 1.600.000.000          | 1.600.000.000          |
| Công ty cổ phần Cảng Vĩnh Long              | 1.600.000.000          | 1.600.000.000          |
| Công ty cổ phần cấp nước Bình Minh          | (a) 1.310.000.000      | 200.000.000            |
| Công ty cổ phần TM giải trí Bình Minh       | (b) 300.000.000        | -                      |
| Góp vốn hợp tác đầu tư vào các dự án:       |                        |                        |
| Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân       | (c) 132.461.622.466    | 626.909.316.654        |
| Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ | (c) 80.000.000.000     | -                      |
|   | <b>217.271.622.466</b> | <b>653.702.547.042</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Các khoản đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)**

- (a) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty cổ phần cấp nước Bình Minh số 1500716139 ngày 27 tháng 10 năm 2010, vốn điều lệ của công ty này là 8 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sang lập góp vốn với tỷ lệ 25%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 1,31 tỷ VND.
- (b) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty cổ phần thương mại giải trí Bình Minh số 1500717580 ngày 8 tháng 11 năm 2010, vốn điều lệ của công ty này là 10 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sang lập góp vốn với tỷ lệ 20%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 300 triệu VND.
- (c) Đây là các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh vào các dự án kinh doanh do Công ty CP Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân và Công ty đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ làm chủ đầu tư, chi tiết như sau:

|   | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân</b>          |                        |                        |
| Dự án Sông Đà - Bình Tân                              | -                      | 150.000.000.000        |
| Dự án khu kinh tế Định An - Trà Vinh                  | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| Dự án Bình Trưng Đông, quận 2                         | (c.1)                  | 60.200.000.000         |
| Dự án Hoàng Quân Plaza, quận 7                        | -                      | 396.709.316.654        |
| Dự án khu căn hộ cao cấp Cheery, Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 | (c.1)                  | 32.461.622.466         |
| Khu đô thị và Đại học Đồng bằng sông Cửu Long         | (c.2)                  | 80.000.000.000         |
|   | <b>132.461.622.466</b> | <b>626.909.316.654</b> |
| <b>Công ty CP đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>    |                        |                        |
| Dự án khu tái định cư Trường Thạnh                    | (c.3)                  | 44.000.000.000         |
| Dự án khu Trung tâm văn hóa Tây Đô                    | (c.4)                  | 20.000.000.000         |
| Dự án khu nhà ở Quận 9                                | (c.5)                  | 16.000.000.000         |
|   | <b>80.000.000.000</b>  | <b>-</b>               |

- (c.1) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng và khai thác chung cư Đại Quang Minh, quận 2 ký ngày 11 tháng 8 năm 2010, tổng vốn đầu tư của dự án là 120,4 tỷ VND và 2 bên góp vốn theo tỷ lệ 50:50; Vào ngày 8 tháng 7 năm 2011, hai bên cùng thống nhất thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh và khoản tiền đã góp này được chuyển thành vốn góp của Công ty trong Dự án Khu căn hộ cao cấp Cheery, Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.
- (c.2) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long - Cần Thơ, tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 của dự án là 400 tỷ VND, trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 20%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 80 tỷ VND.
- (c.3) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Khu tái định cư tại phường Trường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 222 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 44 tỷ VND.
- (c.4) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô tại khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, quận Cần Thơ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 267 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, công ty đã góp 20 tỷ VND.
- (c.5) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển nhà ở gia đình Quân khu 9 tại phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 182,8 tỷ VND, trong đó, công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 16 tỷ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**4.10 Vay ngắn hạn**

|   | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| Vay các cá nhân liên quan                 | 8.000.000.000          | 17.900.000.000        |
| Vay ngân hàng SeABank                     | 4.760.000.000          | -                     |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 4.17) | 138.800.000.000        | -                     |
|   | <b>151.560.000.000</b> | <b>17.900.000.000</b> |

Vay cá nhân có liên quan với lãi suất 15%/năm, không có thế chấp.

Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) – Chi nhánh Hồ Chí Minh với lãi suất 15%/năm và không có đảm bảo bằng tài sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, trong khoản nợ dài hạn đến hạn trả bao gồm 22,8 tỷ VND là khoản nợ đến hạn nhưng chưa hoàn trả.

**4.11 Phải trả người bán**

|                                       | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ban quản lý Khu công nghiệp Vĩnh Long | 17.142.325.661        | 12.441.621.294        |
| Phải trả người bán/ bên liên quan     | 1.617.768.400         | 102.700.000           |
| Phải trả người bán/ bên thứ ba        | 7.979.697.356         | 9.053.669.168         |
|                                       | <b>26.739.791.417</b> | <b>21.597.990.462</b> |

Khoản phải trả Ban quản lý Khu công nghiệp Vĩnh Long là khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng phát sinh từ năm 2007 và khoản phải trả này phải chịu lãi chậm thanh toán 0,92%/tháng.

**4.12 Người mua trả tiền trước**

|  | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Bên liên quan - Khu dân cư Bình Minh         | 146.299.689.539        | 133.009.144.084        |
| Bên liên quan - Chung cư CC1, Bình Minh      | -                      | 31.251.192.628         |
| Bên liên quan - thuê lại đất khu công nghiệp | 29.550.000.000         | -                      |
| Bên thứ ba - Khu dân cư Bình Minh            | 24.627.676.714         | 14.677.152.084         |
| Bên thứ ba - Dự án Hoàng Quân Plaza          | 1.046.458.100          | 1.046.458.100          |
| Bên thứ ba - Khu dân cư khóm 2, phường 3     | 2.144.893.775          | 520.909.090            |
| Bên thứ ba - thuê lại đất khu công nghiệp    | 5.355.368.435          | 6.789.895.864          |
| Bên thứ ba - khác                            | 40.000.000             | -                      |
|  | <b>209.064.086.563</b> | <b>187.294.751.850</b> |

**4.13 Thuế**

**Thuế phải thu**

|   | 31/12/2011<br>VND    | 01/01/2011<br>VND |
|---|----------------------|-------------------|
| Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ | 5.131.905.092        | -                 |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa              | 1.706.222.541        | -                 |
|   | <b>6.838.127.633</b> | <b>-</b>          |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Thuế phải nộp**

|                                | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | -                     | 33.897.129.533        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 12.264.705.057        | 12.264.705.057        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 42.172.101            | 31.608.568            |
| Thuế khác                      | (*) 4.803.076.238     | 1.439.776.742         |
|                                | <u>17.109.953.396</u> | <u>47.633.219.900</u> |

(\*) Đây là khoản tiền thuế chậm nộp tạm tính phải trả cho Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long.

**4.14 Chi phí phải trả**

|   | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| Chi phí xây dựng dự án khu dân cư và khu công nghiệp    | 249.622.019.086        | -                     |
| Chi phí lãi vay - ngân hàng                             | 57.231.859.211         | -                     |
| Chi phí lãi vay - cá nhân liên quan                     | -                      | 203.333.333           |
| Lãi trả chậm - Ban quản lý khu công nghiệp<br>Vĩnh Long | 30.745.734.180         | 24.122.811.650        |
| Chi phí lãi trả chậm phải trả người bán khác            | 2.016.526.129          | -                     |
|   | <u>339.616.138.606</u> | <u>24.326.144.983</u> |

**4.15 Phải trả khác**

|  | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND      |
|--|-----------------------|------------------------|
| Phải trả Kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long   | 7.250.000.000         | 32.973.313.500         |
| Phải trả khác – bên liên quan              | 8.357.877.730         | 6.286.600.000          |
| Phải trả các cá nhân có liên quan          | 1.916.818.933         | 312.485.600            |
| Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | 96.000.000            | 96.000.000             |
| Cỗ tức phải trả                            | -                     | 187.925.678.525        |
| Mượn tiền                                  | 1.900.000.000         | -                      |
| Phải trả khác                              | 223.525.499           | 41.672.700             |
|  | <u>19.744.222.162</u> | <u>227.635.750.325</u> |

Số dư khoản phải trả Kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoản tạm ứng ngân sách của tỉnh Vĩnh Long về hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung và đường vào khu công nghiệp Bình Minh.

**4.16 Quỹ khen thưởng phúc lợi**

|                            | 2011<br>VND          | 2010<br>VND          |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm              | 2.390.135.750        | 336.312.155          |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận | -                    | 2.307.581.095        |
| Thu khác                   | 30.000.000           | -                    |
| Sử dụng quỹ                | (350.856.095)        | (253.757.500)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>      | <b>2.069.279.655</b> | <b>2.390.135.750</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**4.17 Vay dài hạn**

|                             | 31/12/2011<br>VND        | 01/01/2011<br>VND      |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Vay dài hạn ngân hàng       | 339.309.501.204          | 293.669.105.133        |
| Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả | <u>(138.800.000.000)</u> | -                      |
|                             | <b>200.509.501.204</b>   | <b>293.669.105.133</b> |

Đây là số dư các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – chi nhánh Vĩnh Long, trong đó :

Khoản vay 1 : 98.563.732.607 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 0626/2009/HĐ ngày 21 tháng 5 năm 2009 với các nội dung như sau :

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bình Minh;
- Hạn mức vay: 120.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (trong đó thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên);
- Lãi suất vay : hiện tại là 17,5%/năm;
- Hình thức đảm bảo cho khoản vay : thế chấp quyền sử dụng đất khu công nghiệp.

Khoản vay 2: 240.745.768.597 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 1344/2009/HĐ ngày 3 tháng 11 năm 2009 với các nội dung như sau :

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị Bình Minh;
- Hạn mức vay: 340.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (trong đó thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên);
- Lãi suất vay : hiện tại là 17,5%/năm;
- Hình thức đảm bảo cho khoản vay : thế chấp quyền sử dụng đất khu nhà ở Bình Minh và tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 gồm: 3 giấy chứng quyền sở hữu nhà tại 97-99 Phạm Thái Bường, thành phố Vĩnh Long, 337 Huỳnh Văn Bánh, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh và 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo lịch trả nợ, khoản nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2012 :

|             | VND                    |
|-------------|------------------------|
| Khoản vay 1 | 106.000.000.000        |
| Khoản vay 2 | 32.800.000.000         |
|             | <b>138.800.000.000</b> |

**4.18 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

|   | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chênh lệch tạm thời chịu thuế - Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất khu công nghiệp nhận trước cho nhiều năm | 398.659.430.791       | 338.039.812.604       |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả   | <b>84.170.466.525</b> | <b>69.077.700.836</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**4.19 Vốn chủ sở hữu**

**Tình hình biến động vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn đầu tư<br>của CSH<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ dự phòng<br>tài chính<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Năm trước</b>                         |                              |                                 |                                  |                                    |                        |
| Số dư tại ngày 01/01/2010                | 120.000.000.000              | 701.489.700                     | 350.744.850                      | 8.419.207.952                      | 129.471.442.502        |
| Lợi nhuận trong năm                      | -                            | -                               | -                                | 277.340.981.178                    | 277.340.981.178        |
| Tăng vốn góp thêm                        | 148.277.418.000              | -                               | -                                | -                                  | 148.277.418.000        |
| Tăng vốn từ nợ phải trả                  | 22.226.582.000               | -                               | -                                | -                                  | 22.226.582.000         |
| Tăng vốn từ lợi nhuận năm 2009           | 5.496.000.000                | -                               | -                                | (5.496.000.000)                    | -                      |
| Tăng vốn từ lợi nhuận năm 2010           | 24.000.000.000               | -                               | -                                | (24.000.000.000)                   | -                      |
| Trích quỹ từ lợi nhuận                   | -                            | 1.908.175.373                   | 954.087.686                      | (2.862.263.059)                    | -                      |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi           | -                            | -                               | -                                | (2.307.581.095)                    | (2.307.581.095)        |
| Chia cổ tức 2010 cho công ty mẹ          | -                            | -                               | -                                | (187.925.678.525)                  | (187.925.678.525)      |
| Chi thù lao HĐQT 2009                    | -                            | -                               | -                                | (101.250.000)                      | (101.250.000)          |
| Số dư tại ngày 31/12/2010                | <b>320.000.000.000</b>       | <b>2.609.665.073</b>            | <b>1.304.832.536</b>             | <b>63.067.416.451</b>              | <b>386.981.914.060</b> |
| <b>Năm nay</b>                           |                              |                                 |                                  |                                    |                        |
| Số dư tại ngày 01/01/2011                | 320.000.000.000              | 2.609.665.073                   | 1.304.832.536                    | 63.067.416.451                     | 386.981.914.060        |
| Lợi nhuận trong năm                      | -                            | -                               | -                                | 7.033.236.417                      | 7.033.236.417          |
| Chia cổ tức 2010 cho các<br>cổ đông khác | -                            | -                               | -                                | (62.641.892.842)                   | (62.641.892.842)       |
| Số dư tại ngày 31/12/2011                | <b>320.000.000.000</b>       | <b>2.609.665.073</b>            | <b>1.304.832.536</b>             | <b>7.458.760.026</b>               | <b>331.373.257.635</b> |

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 320 tỷ đồng và các cổ đông Công ty đã góp đủ vốn điều lệ, trong đó :

| Cổ đông                            | Thời điểm 01/01/2011 |                               |               | Thời điểm 31/12/2011 |                               |               |
|------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
|                                    | Số lượng<br>cổ phần  | Vốn góp theo<br>mệnh giá- VND | Tỷ lệ<br>%    | Số lượng<br>cổ phần  | Vốn góp theo<br>mệnh giá- VND | Tỷ lệ<br>%    |
| <b>Cổ đông sáng lập</b>            |                      |                               |               |                      |                               |               |
| Công ty CP TM DV Địa Ốc Hoàng Quân | 24.000.000           | 240.000.000.000               | 75,00         | 12.800.000           | 128.000.000.000               | 40,00         |
| Trương Thái Sơn                    | 1.000.000            | 10.000.000.000                | 3,12          | 852.520              | 8.525.200.000                 | 2,66          |
| Trương Đức Hiếu                    | 1.000.000            | 10.000.000.000                | 3,12          | 852.520              | 8.525.200.000                 | 2,66          |
| <b>Cổ đông thường</b>              |                      |                               |               |                      |                               |               |
| Nguyễn Thị Diệu Phương             | 3.000.000            | 30.000.000.000                | 9,38          | 2.557.560            | 25.575.600.000                | 7,99          |
| Các cổ đông khác                   | 3.000.000            | 30.000.000.000                | 9,38          | 14.937.400           | 149.374.000.000               | 46,69         |
|                                    | <b>32.000.000</b>    | <b>320.000.000.000</b>        | <b>100,00</b> | <b>17.062.600</b>    | <b>320.000.000.000</b>        | <b>100,00</b> |

**Cổ tức :** Cổ tức được chia cho các cổ đông theo các nghị quyết của đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 12 năm 2010 và ngày 12 tháng 4 năm 2011 là 7.830,27 VND/CP.

**Cổ phiếu phổ thông**

|   | 2011          | 2010          |
|---|---------------|---------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành     | 32.000.000    | 32.000.000    |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành          | 32.000.000    | 32.000.000    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ | 32.000.000    | 32.000.000    |
| Mệnh giá (VND/cổ phiếu)                 | 10.000 VND/CP | 10.000 VND/CP |

**Cổ phiếu ưu đãi :** không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Doanh thu**

|  | 2011<br>VND            | 2010<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu</b>                         |                        |                        |
| Doanh thu bán nền và nhà KDC Bình Minh   | 47.410.118.472         | 66.961.905.434         |
| Doanh thu cho thuê lại đất KCN Bình Minh | 92.536.268.967         | 575.785.290.430        |
| Doanh thu bán bất động sản dự án Phú Hữu | -                      | 24.508.200.035         |
| Doanh thu bán khu nhà ở Hưng Thịnh       | 558.545.455            | -                      |
| Doanh thu bán vật liệu                   | -                      | 17.644.890.055         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 107.960.132            | 20.991.818             |
|  | <b>140.612.893.026</b> | <b>684.921.277.772</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>      |                        |                        |
| Giảm giá hàng bán - Nền KDC Bình Minh    | -                      | 773.311.681            |
| Hàng bán bị trả lại - Nền KDC Bình Minh  | 9.569.647.629          | -                      |
| <b>Doanh thu thuần</b>                   | <b>131.043.245.397</b> | <b>684.147.966.091</b> |

**5.2 Giá vốn hàng bán**

|   | 2011<br>VND           | 2010<br>VND            |
|---|-----------------------|------------------------|
| Giá vốn hạ tầng và nhà KDC Bình Minh          | 23.758.266.202        | 43.782.920.659         |
| Giá vốn cho thuê KCN Bình Minh (*)            | 12.451.018.536        | 219.266.638.803        |
| Giá vốn bán bất động sản dự án Phú Hữu        | -                     | 24.508.200.035         |
| Giá vốn bán bất động sản khu nhà ở Hưng Thịnh | 603.000.000           | -                      |
| Giá vốn bán vật liệu                          | -                     | 16.560.991.326         |
|   | <b>36.812.284.738</b> | <b>304.118.750.823</b> |

(\*) : Trong năm 2011, khoản nhận hỗ trợ chi phí đền bù giải tỏa đất cho khu công nghiệp từ Kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long được phân bổ giảm giá vốn khu công nghiệp cho diện tích đất đã cho thuê lại là 18.550.602.969 VND (xem thêm mục 4.5).

Tổng doanh thu và giá vốn cho thuê lại đất Khu công nghiệp Bình Minh lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 lần lượt là 668.321.559.397 VND và 250.268.260.308 VND, trong đó :

| Khách hàng    | Diện tích<br>đất đã cho<br>thuê theo<br>hợp đồng | Đơn giá<br>bình<br>quân | Tổng giá trị<br>hợp đồng<br>(đến năm<br>2056) | Doanh thu<br>đã ghi<br>nhận/<br>tổng<br>GTHĐ | Doanh thu ghi<br>nhận lũy kế đến<br>31/12/2011 | Giá vốn ghi nhận<br>lũy kế đến<br>31/12/2011 | Lãi gộp                |
|---------------|--|-------------------------|---|--|--|--|------------------------|
|               |  |                         |   |  |  |  |                        |
|               |  |                         |   |  |  |  |                        |
| Bên liên quan | 408.500  | 85,81                   | 35.053.307,00                                 | 94,06%                                       | 623.476.710.909                                | 216.659.455.220                              | 406.817.255.689        |
| Bên thứ ba    | 75.488   | 41,90                   | 3.162.703,40                                  | 77,48%                                       | 44.844.848.488                                 | 33.608.805.088                               | 11.236.043.400         |
|               | <b>483.988</b>                                   | <b>78,96</b>            | <b>38.216.010,40</b>                          | <b>92,69%</b>                                | <b>668.321.559.397</b>                         | <b>250.268.260.308</b>                       | <b>418.053.299.089</b> |

Trong đó, doanh thu, giá vốn và lãi gộp cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh đối với diện tích đất đã cho Công ty cổ phần Cảng Bình Minh (công ty liên kết, Công ty góp 35% vốn điều lệ) thuê lần lượt là 573.840.452.500 VND, 186.494.303.566 VND và 387.346.148.934 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**5.3 Chi phí tài chính**

|   | 2011<br>VND           | 2010<br>VND          |
|---|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay ngân hàng                 | 44.403.987.666        | 5.153.051.035        |
| Chi phí trả lãi vay các cá nhân liên quan | 3.363.158.235         | 4.216.865.941        |
| Chi phí lãi trả chậm nhà cung cấp         | 8.639.448.659         | -                    |
| Chi phí bảo lãnh                          | 1.452.430.555         | -                    |
| Chênh lệch tỷ giá                         | 10.732.366            | -                    |
|   | <b>57.869.757.481</b> | <b>9.369.916.976</b> |

**5.4 Chi phí bán hàng**

|                                       | 2011<br>VND        | 2010<br>VND          |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên                     | 47.631.512         | 417.528.843          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định      | 112.612.140        | 112.612.140          |
| Chi phí quảng cáo, tiếp thị, môi giới | 672.808.791        | 693.855.183          |
| Chi phí băng tiền khác                | 124.465.129        | 326.951.485          |
|                                       | <b>957.517.572</b> | <b>1.550.947.651</b> |

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | 2011<br>VND           | 2010<br>VND          |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 5.467.685.594         | 2.103.043.202        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 413.554.948           | 194.409.336          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 33.923.263            | 30.742.910           |
| Thuế, phí và lệ phí              | 15.596.455            | 72.669.918           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 721.406.724           | 1.627.078.539        |
| Chi phí băng tiền khác           | 5.751.893.713         | 3.530.030.492        |
|                                  | <b>12.404.060.697</b> | <b>7.557.974.397</b> |

**5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành**

|   | 2011<br>VND             | 2010<br>VND            |
|---|-------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   | <b>22.126.002.106</b>   | <b>357.735.552.948</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: |                         |                        |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế  | 6.517.593.632           | 11.578.130.575         |
| Chênh lệch tạm thời   | (51.808.856.224)        | (338.039.812.604)      |
| Thu nhập không chịu thuế (Cỗ tức đầu tư)  | -                       | (149.297.700)          |
| <b>Lợi nhuận chịu thuế TNDN hiện hành</b>   | <b>(23.165.260.486)</b> | <b>31.124.573.219</b>  |
| Trong đó:   |                         |                        |
| Thu nhập được hưởng ưu đãi thuế (miễn thuế)   | (1.531.416.128)         | -                      |
| Thu nhập tính theo thuế suất phổ thông (25%)  | (21.633.844.358)        | 31.124.573.219         |
| Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                                    | -                       | 7.781.143.305          |
| Thuế TNDN tạm nộp 2%  | -                       | 3.535.727.630          |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>-</b>                | <b>11.316.870.934</b>  |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**5.7 Chi phí thuế thu nhập hoãn lại**

|  | 2011<br>VND           | 2010<br>VND           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ<br>chênh lệch tạm thời chịu thuế | <u>15.092.765.689</u> | <u>69.077.700.836</u> |

**5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | 2011                 | 2010                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (VND)          | 7.033.236.417        | 277.340.981.178      |
| Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm | <u>32.000.000 CP</u> | <u>15.487.199 CP</u> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)              | <u>220 VND/CP</u>    | <u>17.908 VND/CP</u> |

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Các nghiệp vụ chủ yếu không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

|   | 2011<br>VND     |
|---|-----------------|
| Cần trừ cổ tức phải trả với khoản góp vốn đầu tư vào các dự án  | 187.925.678.525 |
| Chuyển khoản góp vốn vào dự án Hoàng Quân Plaza thành vốn góp vào<br>Công ty CP Bất động sản Kiên Quân                            | 68.492.400.000  |
| Chuyển khoản góp vốn vào dự án Hoàng Quân Plaza thành vốn góp vào dự án<br>khu đô thị và Đại học Đồng bằng sông Cửu Long          | 80.000.000.000  |
| Chuyển khoản góp vốn cho dự án Bình Trưng Đông, quận 2 thành vốn góp vào<br>dự án khu căn hộ cao cấp Cheery, Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 | 32.461.622.466  |
| Điều chỉnh khoản nợ phải trả sang góp vốn vào các dự án   | 1.707.784.337   |

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

Nghiệp vụ và số dư với các nhân sự chủ chốt

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

Tiền lương và lợi ích của các nhân sự chủ chốt trong năm như sau :

|                          | VND                |
|--------------------------|--------------------|
| Lương, thưởng và phụ cấp | <u>721.000.000</u> |

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt trong năm như sau :

|                            | VND            |
|----------------------------|----------------|
| Chi phí lãi vay            | 3.529.877.395  |
| Cho Công ty thuê văn phòng | 600.000.000    |
| Chi trả cổ tức năm 2010    | 62.641.892.842 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả của Công ty với các nhân sự chủ chốt như sau :

**Phải trả**  
VND

|  |                      |
|--|----------------------|
| Vay ngắn hạn (thuyết minh 4.9)             | 8.000.000.000        |
| Phải trả khác - Mượn tiền/ không tính lãi  | 500.000.000          |
| Phải trả khác - Lãi vay phải trả           | 1.403.333.333        |
| Thủ lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | 96.000.000           |
|  | <b>9.999.333.333</b> |

**Nghệp vụ và số dư với bên liên quan**

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

| Bên liên quan  | Nghệp vụ phát sinh   | Phát sinh<br>VND   |
|--|--|--|
| Công ty CP Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | Cho mượn tiền<br>Thu tiền cho mượn<br>Ứng trước tiền xây dựng công trình KDC và KCN<br>Được hoàn trả lại tiền thi công ứng trước<br>Thu tiền đầu tư vào các dự án hợp tác<br>Trả cỗ tức<br>Chi phí thi công<br>Lãi cho vay<br>Chi phí môi giới | 139.227.148.350<br>74.970.247.521<br>32.421.915.061<br>46.171.877.409<br>239.611.615.663<br>187.925.678.525<br>24.396.406.037<br>2.428.250.728<br>28.363.637 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Bảo Linh         | Ứng trước tiền thi công<br>Hoàn tiền thi công<br>Chi phí thi công<br>Cho mượn tiền<br>Thu tiền cho mượn  | 10.142.832.406<br>150.000.000<br>2.602.430.187<br>5.256.166.751<br>20.606.918.096  |
| Công ty CP Việt Kiến Trúc                                  | Chi phí thiết kế kỹ thuật  | 1.401.772.726  |
| Công ty CP đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ                | Chi phí môi giới<br>Góp vốn đầu tư vào các dự án<br>Cho mượn tiền  | 90.909.091<br>80.000.000.000<br>400.000.000  |
| Công ty CP Cảng Bình Minh                                  | Doanh thu cho thuê đất KCN<br>Thanh toán tiền thuê đất KCN<br>Góp vốn<br>Chi phí thiết kế  | 86.363.636.364<br>124.550.000.000<br>159.737.400.000<br>100.834.909  |
| Công ty CP Bất động sản Kiên Quân                          | Góp vốn  | 68.492.400.000   |
| Công ty CP cấp nước Bình Minh                              | Góp vốn<br>Cho mượn tiền<br>Mượn tiền  | 1.100.000.000<br>1.430.000.000<br>2.000.000.000  |
| Công ty CP Thương mại - Dịch vụ giải trí Bình Minh         | Góp vốn<br>Cho mượn tiền   | 300.000.000<br>73.000.000  |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên có liên quan như sau :

|   | Phải thu<br>VND | Phải trả<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty CP Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân</b> |                 |                 |
| Phải thu tiền mua dự án KDC Bình Minh                         | 133.664.269.140 |                 |
| Phải thu dự án Phú Hữu  | 616.756.800     |                 |
| Phải thu lệ phí trước bạ, phí chuyển nhượng BDS               | 1.594.901.900   |                 |
| Phải thu tiền cho vay   | 14.692.550.000  |                 |
| Phải thu khác- cho mượn /không tính lãi                       | 62.139.691.610  |                 |
| Trả trước tiền thi công dự án KDC, KCN Bình Minh              | 233.767.563.810 |                 |
| Trả trước phí môi giới  | 236.079.469     |                 |
| Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh         | 132.461.622.466 |                 |
| <b>Công ty CP đầu tư xây dựng phát triển nhà Bảo Linh</b>     |                 |                 |
| Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng                           | 12.733.735.534  |                 |
| Phải thu tiền cho mượn  | 63.118.247.583  |                 |
| Trả trước cho người bán                                       | 8.857.400.000   |                 |
| Phải trả khác   |                 | 6.286.600.000   |
| <b>Công ty CP Cảng Bình Minh</b>                              |                 |                 |
| Phải thu tiền bán vật liệu                                    | 6.675.643.526   |                 |
| Ứng trước tiền thuê KCN                                       |                 | 29.550.000.000  |
| Phải trả tiền thiết kế  |                 | 110.918.400     |
| Phải trả khác   |                 | 69.777.730      |
| <b>Công ty CP đầu tư địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ</b>            |                 |                 |
| Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh         | 80.000.000.000  |                 |
| Phải thu tiền cho mượn  | 400.000.000     |                 |
| <b>Công ty CP Việt Kiến Trúc</b>                              |                 |                 |
| Phải trả phí thiết kế   |                 | 1.506.850.000   |
| <b>Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân</b>                  |                 |                 |
| Phải trả khác   |                 | 1.500.000       |
| <b>Công ty CP cấp nước Bình Minh</b>                          |                 |                 |
| Phải thu - cho mượn tiền                                      | 1.390.000.000   |                 |
| Phải trả - mượn tiền  |                 | 2.000.000.000   |
| <b>Công ty CP giải trí Bình Minh</b>                          |                 |                 |
| Phải thu - cho mượn tiền                                      | 73.000.000      |                 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

**7.2 Chi phí lãi vay được vốn hóa**

Trong năm tài chính này, tổng chi phí lãi vay phát sinh là 68.543.471.059 VND, trong đó chi phí lãi vay được vốn hóa là 20.776.325.158 VND, chi tiết như sau :

|  | 2011<br>VND           | 2010<br>VND           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình<br>khu dân cư Bình Minh      | 17.875.417.994        | 35.168.992.460        |
| Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình<br>khu công nghiệp Bình Minh | 2.900.907.164         | 8.044.721.299         |
| <b>Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa</b>                                 | <b>20.776.325.158</b> | <b>43.213.713.759</b> |

**7.3 Số liệu so sánh**

Một vài số liệu năm trước được trình bày lại trong Bảng cân đối kế toán của năm hiện hành cho mục đích so sánh, chi tiết như sau :

| Khoản mục                | Số liệu trên báo cáo<br>năm trước<br>VND | Số liệu trình bày lại trên<br>báo cáo năm nay<br>VND |
|--------------------------|--|--|
| Người mua trả tiền trước | 10.508.370.364                           | 187.294.751.850                                      |
| Doanh thu chưa thực hiện | 176.786.381.486                          | -  |

LÊ THỊ HỒNG VÂN  
Kế toán trưởng



PHAN HÙNG KHƯƠNG  
Tổng Giám đốc  
Vĩnh Long, ngày 20 tháng 4 năm 2012